**Votre conseiller : Thomas EMERY**
**CITI**
81 rue Tronchet
69006 LYON
thomas.emery@citi-immo.fr
04 26 78 64 64
06.37.26.04.71
www.citi-immo.fr

— A VENDRE —

# TYPE 2

**47.87 m²**

**LYON**

**195 000 €**



## DESCRIPTION

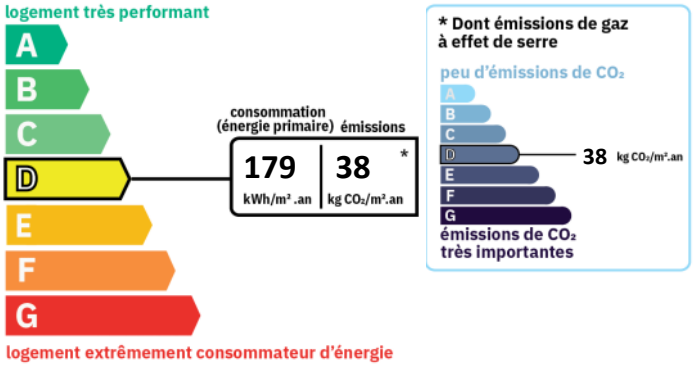
À vendre : appartement deux pièces de 48 m² carrez, situé au 4e étage d'un immeuble de caractère qui en compte 5 au total (sans ascenseur), dans un secteur prisé du 3e arrondissement de Lyon.

Ce bien se compose d'une entrée distribuant les différents espaces. La pièce de vie principale de 21,4 m² ainsi que la cuisine sont orientées plein Nord, offrant une clarté constante tout au long de la journée sans souffrir des fortes chaleurs estivales. Côté nuit, la chambre est orientée plein Sud et donne entièrement sur une cour intérieure au calme, à l'abri de toute nuisance urbaine. Elle dispose déjà de rangements intégrés très pratiques au quotidien. Une salle de bain avec WC complète l'agencement du bien.

Côté technique et consommations, l'appartement bénéficie d'un chauffage individuel au gaz, garantissant une gestion autonome de vos consommations. Le diagnostic de performance énergétique est classé en D (DPE D), pour une estimation des coûts annuels d'énergie comprise entre 870 € et 1 220 € (prix moyens des énergies indexés aux années de référence).

Avec son cachet de l'ancien et sa configuration équilibrée, ce bien nécessite des travaux de rafraîchissement qui permettront de moderniser les lieux et de révéler son plein potentiel.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



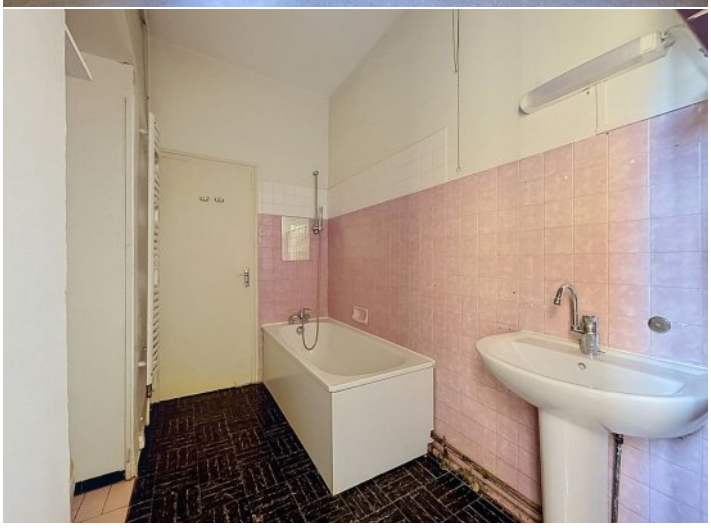

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Exposition : | **Nord-sud** |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Pièces : | **2** |
| Chambres : | **1** |
| Cuisine : | **SIMPLE** |
| Salles de bains : | **1** |
| Chauffage : | **INDIVIDUEL/GAZ** |
| Eau chaude : | **Gaz/** |




Cuisine
Chambre
Plc 2
Séjour
Salle de bain / wc
Entrée